

REAL



Brenderupvej 28, Gl Brenderup, 5464 Brenderup Fyn

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	204
Kontant	1.465.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.593	Grund m ²	1.340
Byggeår	1912	Energimærke	E +

Sagsnr. **529-1912**

RealMæglerne Middelfart

Østergade 16 / 5500 Middelfart / Tlf. +45 71995500 / www.realmaeglerne.dk/5500

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Brenderupvej 28, GI Brenderup, 5464 Brenderup Fyn
Kontantpris: kr. 1.465.000

Sagsnr.: 529-1912
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 13.05.2026



Velbeliggende villa med fremragende værksted

Ejendommen er beliggende i Brenderup by med kort afstand til skøn natur & Brenderup bymidte med gode skoleforhold, daginstitution, indkøb & sport.

Fremragende rammer & fortsat med mulighed for selv at præge udtryk & indretning - særligt på 1. salen.

Til ejendommen hører 75m² fremragende garage/værksted med god loftshøjde. Her er oplagte muligheder, hvad end man drømmer om en god garage (evt. med lift) eller blot god plads til værksted/hobby.

Villaens indretning i stueplan:

Adgang til boligen via baggang med gasfyrinstallationer. Baghus med fordelingsgang, hvorfra der er videre adgang til stort værelse samt badeværelse med muret bruseniche & klinkegulv ilagt varme. Hertil rummeligt bryggers.

Fra baggang endvidere adgang til hovedhuset, som byder på fint køkken med lille spiseplads samt adgang til viktualierum. Gode stueforhold bestående af Tv-stue & stor spisestue med udgang til haven. Luft-luft varmepumpe.

Endvidere entré med trappeløb til 1. salen.

1. salen er indrettet med repos, hvorfra der er adgang til 3 regulære værelser & toilet. 1. salen fremstår anvendelig, men generelt i ældre stand. Her er rig mulighed for kommende ejer til at sætte eget præg, hvad end det er modernisering eller ændring i planløsning.

Haven fremstår hovedsageligt udlagt i plæne & opleves opvokset & ugeneret med flere gode sol- & lækroge.

Gode rammer med mulighed for modernisering & stort værksted.

Velkommen til Brenderupvej 28.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Casper Krap Vangsgaard

Adresse: Brenderupvej 28, Gl Brenderup, 5464 Brenderup Fyn
Kontantpris: kr. 1.465.000

Sagsnr.: 529-1912
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 13.05.2026

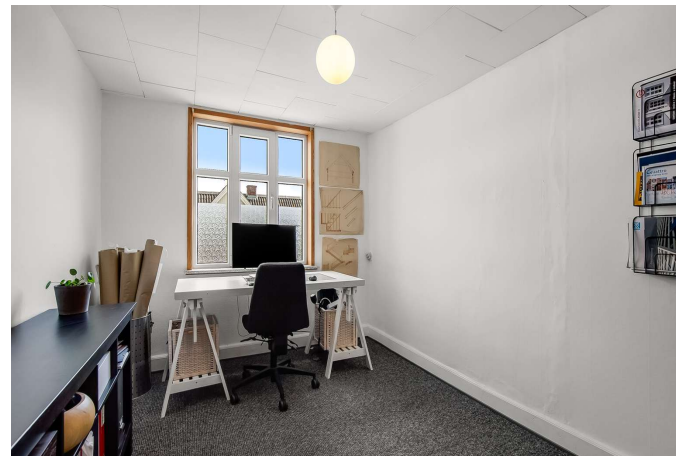




Adresse: Brenderupvej 28, Gl Brenderup, 5464 Brenderup Fyn
Kontantpris: kr. 1.465.000

Sagsnr.: 529-1912
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 13.05.2026





Adresse: Brenderupvej 28, Gl Brenderup, 5464 Brenderup Fyn
Kontantpris: kr. 1.465.000

Sagsnr.: 529-1912
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

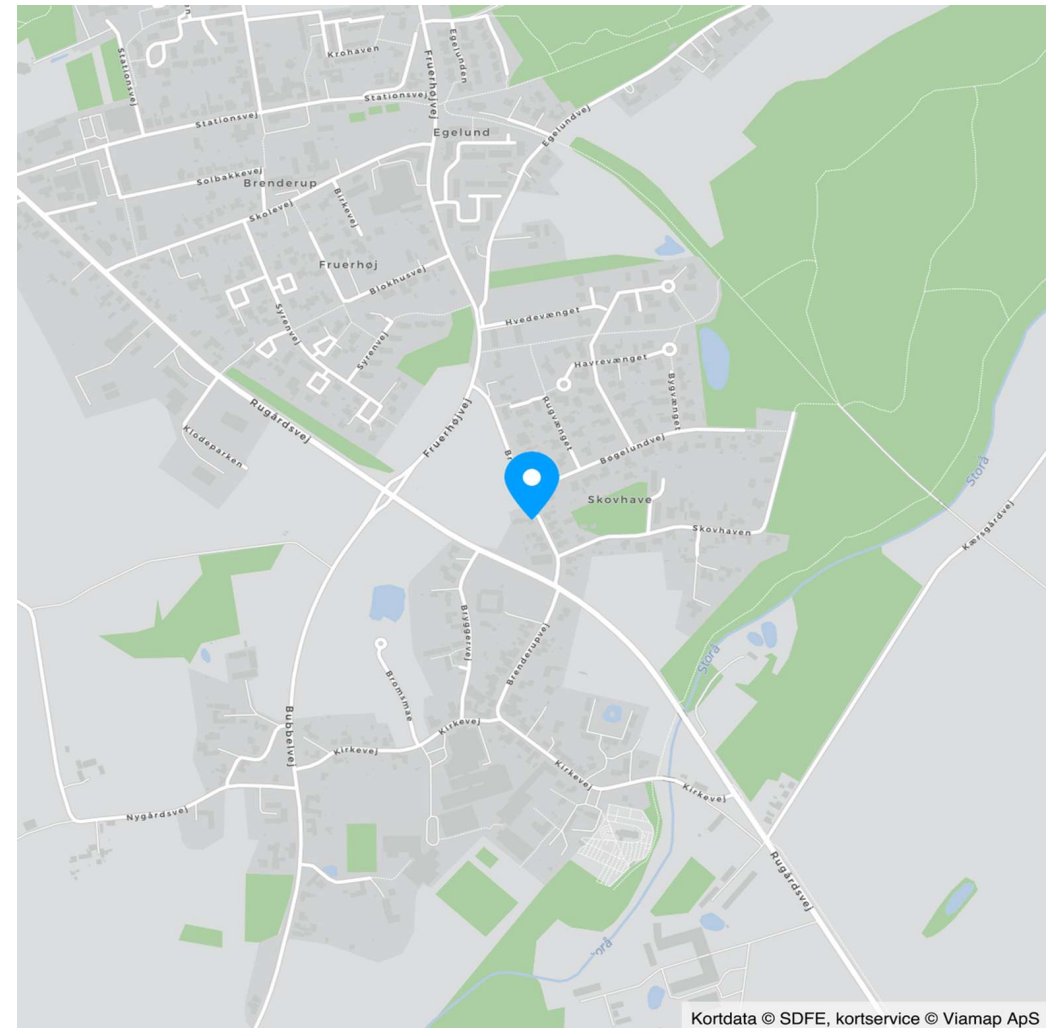
Dato: 13.05.2026



Adresse: Brenderupvej 28, GI Brenderup, 5464 Brenderup Fyn
 Kontantpris: kr. 1.465.000

Sagsnr.: 529-1912
 Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 13.05.2026





Adresse: Brenderupvej 28, Gl Brenderup, 5464 Brenderup Fyn
Kontantpris: kr. 1.465.000

Sagsnr.: 529-1912
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 13.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Middelfart
Matr.nr.: 7n Brenderup By, Brenderup
BFE-nr.: 2699863
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1912

Arealer**

Grundareal: 1.340 m²
Boligareal i alt: 204 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 25 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 1.333.000
Grundværdi: 576.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.066.400
Grundlag for grundskyld: 460.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. : 13.05.2026 -
- Nr. : 13.05.2026 -
- Nr. 1: 07.10.1912 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 25.04.1955 - Dok om byggelinier mv

Planer

Kommuneplan B.06.10 - Bøgelundsvej

Anvendelsesbegrænsninger

Kommuneplan:
Kommuneplan 2021-2033
B.06.09 - Fruerhøjvej/Rugårdsvej
B.06.10 - Bøgelundsvej
Forslag til Kommuneplan 2025 - 2037
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Lokalplan:

B.94 - Boligområde i Brenderup

Spildevandsplan:

203.2 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
203.21 - Ukloakeret. Planlagt ændringer i kloakering: Ja, Separatkloakering.
Årstal for planlagt ændring af status 2030, årstal for planlagt ikrafttrædelse 2040 jf. ejendomsdatarapport.

Varmeforsyning:

Varmeplan Middelfart 2022 - Fjernvarme. Forventet årstal for afslutning af konvertering 2028.
Brenderup Gas, By - Individuel Naturgasforsyning.

Varmeforsyning (forbud):

Brenderup 1 gas - Elvarme.

Skovbyggelinjer:

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Opvaskemaskine mrk. Bosch, emhætte af mrk. DanWind, komfur af mrk. Electrolux samt køleskab af mrk. Wasco.-
Faste skabe og eventuelle faste tæpper som beset.Følgende løsøre medfølger ikke: Udhus i have.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Brenderupvej 28, Gl Brenderup, 5464 Brenderup Fyn
Kontantpris: kr. 1.465.000

Sagsnr.: 529-1912
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 13.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Fsva. skjulte rør, svamp & insektangreb gælder: Kun den del af bygningen, der bruges til private eller administrative formål, er omfattet af dækningen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 29.800 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årlige varmekonsum (2024) udgjorde kr. 14.516,53

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus, gult hus og sort hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke + E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Arealafvigelser

Køber gøres opmærksom på at følgende bygninger ikke er registreret på BBR: 18m² carport samt 4m² skur.



Adresse: Brenderupvej 28, Gl Brenderup, 5464 Brenderup Fyn
Kontantpris: kr. 1.465.000

Sagsnr.: 529-1912
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 13.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.439	Kontantpris	kr.	1.465.000
Grundskyld	kr.	3.133	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.650
Renovation	kr.	3.568	I alt	kr.	1.475.650
Rottebekæmpelse	kr.	164			
Husforsikring	kr.	6.810	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.114			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.087 md. / 97.043 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.461 md. / 77.531 år v/26,70 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.10.2025 - 31.03.2026

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Brenderupvej 28, GI Brenderup, 5464 Brenderup Fyn
Kontantpris: kr. 1.465.000

Sagsnr.: 529-1912
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 13.05.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 600.000
Nr. 4: hovedstol kr. 170.000
Nr. 5: hovedstol kr. 285.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce

Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Middelfart
En lokalt forankret ejendomsmægler, som varetager vurderinger og salg af ejendomme i hele Middelfart Kommune.

Kend din lokale RealMægler
Hos RealMæglerne Middelfart er vi alle uddannede Ejendomsmæglere og medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening (MDE). Vi er alle bosatte og lokalkendte i Middelfart Kommune. Vi elsker vores arbejde, vores by og det at hjælpe købere og sælgere sammen om den gode handel.